

**RESUMEN EJECUTIVO LIBRO BLANCO****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 3 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC- 3,864 HA****1. Constitución del Comité Especial de Privatización de Tierras - CEPRI TIERRAS**

Mediante Resolución Suprema N° 485-96-PCM del 17 de diciembre de 1996, se creó el Comité Especial de Privatización de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, integrado por don Arturo Woodman Pollitt como Presidente, y por don Luis Dibós Vargas Prada, don Rafael Com Liu y don Alejandro Seminario Duany, como miembros. El 04 de diciembre de 1997 se aceptó la renuncia del señor Rafael Com Liu y el 28 de abril de 1998 la del señor Luis Dibós Vargas Prada.

Después de realizada la Subasta Pública Internacional N° 1 de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, y considerándose exitosos los resultados alcanzados, se amplió a otros proyectos hidráulicos las actividades de promoción de la inversión privada, mediante Resolución Suprema N° 467-97-PCM del 18 de setiembre de 1997. Posteriormente el Comité Especial tomó el nombre de CEPRI TIERRAS.

El personal de apoyo desde la creación del Comité Especial hasta diciembre de 2000 estuvo formado por:

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>	<b>Fecha de Inicio</b>	<b>Fecha de Terminó</b>
Asesor Legal	Dr. Augusto Millones Santa Gadea	01.01.97	31.03.00
Asistente Administ.	Ing. Roxana Noli Chávez	27.01.97	31.10.98.
Secretaria	Sra. Emperatriz Bardales Varallanos	27.01.97	06.11.97
Conserje Mensajero	Sr. Héctor Boderó Carrillo	27.01.97	Continua
Supervisor de Riego	Ing. Julio Guerra Tovar	01.04.97	30.11.00
Asistente Data Room	Srta. Catherine Chira Cabrera	16.05.97	31.12.99
Asesor Técnico	Eco. Julio Pesantes Rebaza	15.10.97	Continua
Secretaria	Srta. Sandra Arteaga Loayza	07.11.97	31.12.99
Secretaria	Srta. Martha Urrunaga Chaparro	01.01.98	Continua
Secretario Técnico	Eco. Mario Hernández Rubiños	01.12.97	Continua
Asesor Tierras Eriazas	Ing. Luis Gainza Botteri	11.03.99	Continua
Secretaria	Sra. Ana Sophía Castro Cáceres	03.01.00	Continua
Asesor Legal	Dr. Miguel Sánchez Moreno	10.01.00	01.09.00
Asesor Legal	Dr. Raúl Valera Zevallos	15.08.00	Continua

## 2. Subastas Anteriores

En la Subasta Pública Internacional N° 2 se ofreció un total de 5,447 hectáreas distribuidas en 22 lotes; de las cuales se adjudicó 11 lotes, representando una superficie de 2,509 has. quedando en consecuencia 2,938 hectáreas disponibles para siguientes subastas.

## 3. Descripción de los lotes materia de subasta

El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC es titular de las áreas de terreno subastadas en esta oportunidad. Se encuentran ubicadas en el departamento de La Libertad, Provincia de Virú, Trujillo, en el intervale Virú Moche, en los denominados Sectores IV y V pertenecientes a la Primera y Segunda Etapa del Proyecto, respectivamente.

Se trata de una superficie total de 4,088 hectáreas y un área neta de 3,864 hectáreas, subdivididas en 10 lotes, cuya ubicación y denominación así como la correspondiente superficie se detallan en el siguiente cuadro:

### LOTES DE SUBASTA

Valle	Sector	Lote	Area Total ha	Area Neta ha
Viru	IV	10.3-I	79.08	67.55
Viru	IV	10.3-II	81.20	63.59
Moche	V	11 A	1042.33	965.34
Moche	V	12 A	258.22	239.93
Moche	V	12 B	263.04	253.92
Moche	V	12 D- 1	780.50	780.50
Moche	V	12 D- 2	581.98	539.71
Moche	V	13 B	141.66	141.66
Moche	V	B-2	327.14	303.40
Moche	V	B-3	532.40	507.94
<b>TOTAL</b>		<b>10</b>	<b>4087.55</b>	<b>3863.54 (*)</b>

(\*) Fue reajustado posteriormente a 3,855 ha netas, se comunicó mediante Circular N° 2

Los lotes antes mencionados fueron previamente identificados, inscritos en los Registros Públicos de Trujillo a nombre del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, saneados en cuanto a propiedad, dominio, cargas, gravámenes, y se liberó de invasores o posesionarios precarios. El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC suministraría a los inversionistas la cantidad de 10,000 metros cúbicos de agua por hectárea, por año, a un precio inicial de US\$ 0.025/ metro cúbico.

En el **ANEXO N° 1** se consigna un Plano General del Proyecto, donde se muestra la ubicación de los Lotes que se subastaron.

#### 4. Saneamiento Físico Legal de los lotes para subasta

En las áreas elegidas se desarrolló un intenso trabajo para sanear las tierras que posteriormente fueron subastadas; incluyendo la identificación de lotes que estaban en posesión de personas que se habían instalado en las tierras del Proyecto antes de julio de 1995, así como la identificación de áreas afectadas o no por denuncios mineros o por restos arqueológicos de carácter intangible.

#### 5. Plan de Promoción

Mediante el oficio N° C-754-98-CEPRI TIERRAS del 11 de setiembre de 1998 se solicitó a la COPRI la aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, que incluyó las tierras de los Sectores I, II, IV y V de las etapas I y II del Proyecto, aptas para ser subastadas, incluyendo tanto lotes que por primera vez se ponían a la venta, como los lotes no vendidos en subastas anteriores, y que en total suman 14,121 hectáreas. En este Plan de Promoción, se propone entre los aspectos más relevantes, lo siguiente:

**Modalidad:** Venta de Activos (Tierra)

**Mecanismo de Venta:** Subasta Pública Internacional en sobre cerrado

**Precio de Venta de la Tierra:** Fue planteado para que se establezca basándose en los precios de mercado de tierras similares en la zona y principalmente considerando los resultados de las subastas anteriores.

**Valorización:** Costo de Oportunidad o alternativas de compra de tierras similares en la zona.

**Estrategia de Venta:** Se planteó dividir las 14,121 hectáreas en tramos, según vaya comportándose la demanda por tierras. Se propuso la subasta individualizada de los lotes y se enfatizó las posibilidades de identificar e interesar a todo potencial inversionista nacional, ya sea persona natural o jurídica; planteándose hacer la promoción en el exterior una vez agotada la promoción en el país.

La COPRI aprobó el Plan de Promoción a ser ejecutado en 14,121 hectáreas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC repartidos en 29 lotes que pertenecen a los Sectores I, II, IV y V, mediante acuerdo del 22 de setiembre de 1998 y comunicado a CEPRI con Oficio N° 1998/98/DE/COPRI, el cual, mediante Resolución Suprema N° 086-98-TR del 01 de octubre de 1998, ratifica el Acuerdo de la COPRI que aprobó el mencionado Plan de Promoción. Todos estos documentos relacionados con la formalización del Plan de Promoción están contenidos en el **ANEXO N° 2**.

## **6. Contratación de Empresa Especializada en Promoción de Inversiones y Asesoría**

El CEPRI CHAVIMOCHIC, consideró innecesaria la contratación de empresas para que lo asesoren en esta subasta por cuanto ya se había realizado un gran esfuerzo técnico, económico y profesional para promocionar la subasta de tierras de la Primera Etapa del Proyecto CHAVIMOCHIC a través de INTERINVEST, y la experiencia ganada en las dos subastas anteriores le permitió asumir directamente la labor de promoción que se complementó adecuadamente con el mismo Proyecto.

## **7. Sala de Datos**

Sobre la base de la experiencia obtenida de otros procesos y en la abundante documentación existente en el Proyecto, se procedió a actualizar la información e incrementarla dentro de la Sala de Datos instalada en la Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en el Parque Industrial de Trujillo; a fin de posibilitar que los interesados hagan una evaluación integral de las características del Proyecto de Irrigación y sobre todo de la situación actual de los Lotes materia de subasta.

La Sala de Datos fue abierta a los interesados un día después de la fecha de inicio de la venta de las Bases y funcionó hasta un día antes de la presentación y apertura del Sobre N° 1.

Se desarrolló una base de datos computarizada que contenía la relación de estudios, trabajos específicos, planos y otros, así como temas socio - agroeconómicos, de producción de la zona, agrológico, edafológico, complementando con planos agrológicos, topográficos y perimétricos. También se incluían resultados de análisis químico de suelos y de agua, referidos a las tierras ganadas por el Proyecto en la Primera y Segunda Etapa de construcción del Canal Principal, incluido la del Canal Lateral Pur Pur, a fin de facilitar el proceso de identificación, ubicación y análisis. Gran parte de esta información está condensada en el Memorando de Información elaborado por el Proyecto sobre la base de un patrón aprobado por el CEPRI.

Este Memorando de información es el mismo que se utilizó para la Subasta N° 2 y está contenido en el Libro Blanco de dicha subasta.

En función al interés que demostraron los inversionistas, se elaboró y desarrolló fichas descriptivas de cada uno de los Lotes, en las cuales en forma sintética se describió la ubicación, límites, extensión, perímetro, vías de acceso, áreas comunes, áreas intangibles, presencia de misceláneos, fuente de abastecimiento de agua que garantizaba la dotación y disponibilidad del agua, calidad del agua para riego, características de los suelos y su aptitud agronómica o uso específico, etc.

Se normó que para tener acceso a la Sala de Datos, los interesados deberían acreditarse o acreditar a sus representantes con una carta de presentación para así facilitar el proceso de consulta de la información que les permita una acertada toma de decisiones. En el mismo lugar de la Sala de Datos, los interesados recibieron orientación de un técnico especialista encargado por el Proyecto para atender cualquier consulta y absolver las inquietudes de los interesados. Complementando la información, se programó visitas a los lotes con la presencia de técnicos del Proyecto, quienes proporcionaron la información y explicación que requirieron sobre diferentes aspectos e inquietudes que tenían alrededor de los lotes.

## **8. Promoción y Publicidad**

Las tareas de promoción y publicidad respondieron a un esfuerzo compartido entre CEPRI TIERRAS y el P.E. CHAVIMOCHIC, y se realizó sin recurrir a una empresa especializada; sino sobre la base de la experiencia obtenida en subastas anteriores, para lo cual utilizó diversos medios y formas.

### **a) Memorando de Información**

Documento elaborado por el Proyecto, que contiene información sobre la marcha de la economía peruana y del sector agrario en particular, así como las políticas y programas de reforma económica que favorecen y garantizan el proceso de privatización de tierras, donde incluso se muestra el comportamiento macroeconómico del Perú, las condiciones climáticas dominantes en el área de subasta, sugerencias sobre cultivos, etc. Estuvo disponible en la Sala de Datos oficialmente desde un día después de que se inició la venta de Bases.

### **b) Brochures y Folletos**

Con la finalidad de proporcionar información específica sobre las condiciones que norman la Subasta, así como de las características de los lotes se elaboraron folletos que eran entregados a todas aquellas personas interesadas que se acercaban a preguntar por la subasta y/o que eran remitidos a potenciales compradores de tierras previamente identificados; o a las personas que asistían a las conferencias de prensa convocadas. Adicionalmente y para que dispongan de una información general sobre el proyecto, se entregaba el folleto elaborado por el Proyecto en el cual se describen las principales características del Proyecto de Irrigación CHAVIMOCHIC.

A fin de facilitar la utilización de la información contenida en las Bases de la Subasta, en coordinación con el Proyecto CHAVIMOCHIC se elaboró una guía de información básica para los inversionistas y personas interesadas en contar con información de las características

de la subasta. Dicha guía se entregaba en las conferencias de prensa a los periodistas para facilitar su labor de difusión.

**c) Publiirreportajes**

Para esta subasta no se realizó ningún publiirreportaje.

**d) Conferencia de Prensa**

En la ciudad de Trujillo, en el local de La Cámara de Comercio e Industria de La Libertad, el Director Ejecutivo del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, ofreció el 6 de noviembre de 1998 una Conferencia de Prensa destinada a promover la Tercera Subasta de las tierras del P. E. CHAVIMOCHIC programada para el 25 de noviembre de 1998. Fue la única Conferencia de Prensa.

La relación de visitantes a la Sala de Datos, los folletos y la guía de información se encuentran en el **ANEXO N° 3**.

**9. Bases**

Las Bases fueron elaboradas por el CEPRI basándose en la información proporcionada por el Proyecto Especial y de acuerdo a las normas establecidas por COPRI.

Mediante comunicación C-816B-98-CEPRI CHAVIMOCHIC del 25 de Setiembre de 1998 se remitieron a COPRI el Resumen Ejecutivo, así como las Bases de la Subasta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, para su aprobación.

Las mencionadas Bases se elaboraron tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

**Oferta Mínima:** La suma del valor de la tierra mínimo o precio base y el compromiso de inversión.

**Valor de la Tierra Mínimo o Precio Base:** Calculada por el Comité Especial en función a los precios para tierras similares en el valle, o costo de oportunidad o alternativa de compra de tierras similares. El precio base es móvil y fluctúa en función a la puja que se dé entre los postores interesados en los correspondientes lotes.

**Compromiso de Inversión:** Se calculó tomando en consideración las mínimas obras que deben realizarse para poder implementar el proyecto de desarrollo agrícola. Se consigna en las bases una relación de las inversiones que se reconocerán como acreditables, las mismas que entre

otros rubros incluyen infraestructura menor para el riego, adquisición de equipo para riego presurizado, instalación de cultivos etc.

**Contratos de compraventa al contado y con pago diferido:** En las Bases se incluye, además del precio base y las condiciones de la modalidad de compra al contado, como para la compra con pago diferido. Estos últimos se pueden incluir dentro del Programa de Promoción Empresarial que administra COFIDE.

Con el Oficio N° 2062A/98/DE/COPRI del 9 de octubre de 1998, se transcribe el acuerdo tomado en la sesión COPRI el día 29 de setiembre de 1998 en donde se aprueban las Bases que incluyen los modelos de contrato, los precios mínimos y el compromiso de inversión para 29 lotes ubicados en los sectores I, II, IV y V del proyecto Especial CHAVIMOCHIC, que en total constituyen 14,121 hectáreas; con el compromiso que el Comité Especial deberá determinar la oportunidad de venta de los lotes antes mencionados. En esta oportunidad el CEPRI decidió subastar sólo 10 lotes que en total sumaron 3,864 hectáreas.

En el **ANEXO N° 4** se incluyen las Bases aprobadas por COPRI, con los modelos de contrato de compraventa.

## **10. Circulares**

Durante todo el proceso el CEPRI emitió 25 circulares; 9 de estas circulares fueron hechas antes de la Subasta, para precisar algunos aspectos contenidos en las Bases así como para responder a las consultas efectuadas previas al Acto de Apertura de los Sobres N° 1 y N° 2; así como para considerar la posibilidad de continuar con el acto de la Subasta de los lotes que hayan sido declarado desiertos. Las 16 circulares restantes fueron emitidas después del otorgamiento de la Buena Pro.

El **ANEXO N° 5**, contiene todas las Circulares emitidas por el CEPRI TIERRAS.

El inusual número de veces que se modificó la fecha de cierre respondió a una serie de eventos por lo demás justificados y justificables que llevaron a tomar en cuenta los pedidos que efectuaron 2 de los Adjudicatarios.

En el caso de Green Perú, quienes habían adquirido 2 lotes contiguos en la misma subasta, dentro de los plazos estipulados en las Bases se había concretado la suscripción del contrato de compraventa por uno de los lotes. Posteriormente plantearon propuestas que se analizaron en el CEPRI TIERRAS e incluso fueron elevadas a COPRI para su aprobación, lo cual retardó el proceso y necesariamente debería ampliarse el plazo considerado para la fecha de cierre.

En el caso de Consorcio Campo Verde por ejemplo habían conseguido incorporar un nuevo miembro a la organización, el Sr. Daniel Mendieta, quien aportaría las fianzas bancarias correspondientes; y este proceso de incorporación y a la vez aceptación de los compromisos llevó tiempo que, en vista de las evidencias mostradas, dieron la impresión al CEPRI TIERRAS que sí se podría culminar la operación. Posteriores desavenencias entre los socios del Consorcio impidió que se pudiera concretar esta operación y finalmente se tuvo que comunicar a los integrantes del Consorcio Campo Verde que ya se había ejecutado la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica.

Como ambos adjudicatarios eran de la misma subasta, los plazos concedidos a uno de ellos por razones justificadas debió otorgarse al otro.

El **ANEXO N° 6**, contiene las comunicaciones cursadas por ambos adjudicatarios que explican todo el trámite seguido en este caso.

#### **11. Financiamiento según el Programa de Promoción Empresarial**

Forma parte de las Bases, debiendo precisar que mantiene las condiciones y características que se aprobaron en la Sesión COPRI del 29 de abril de 1997, así como todas las modificaciones posteriores a tal acuerdo y aplicadas a los que se adjudicaron lotes en las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, fueron incorporadas para su aplicación en esta Segunda Subasta de tierras.

**Sujetos de Financiamiento:** Personas naturales o jurídicas ganadoras de la buena pro, y cuyo valor de las tierras adquiridas sea superior a los US\$ 50,000.

**Condiciones de Pago:** Cuota inicial: 20% o más de la porción que corresponde al Valor de la Tierra.

**Monto a financiar:** Hasta el 80% de la porción de la oferta que corresponde al Valor de la Tierra.

**Plazo de financiamiento:** 7 años, incluidos 2 de gracia; u opcionalmente 10 años incluidos 4 de gracia duplicando el compromiso de inversión.

**Pago de Cuotas:** En función al plazo de financiamiento elegido, serán 14 o 20 cuotas semestrales consecutivas

**Tasa de Interés:** Interés compensatorio: LIBOR a 180 días más 2%  
Interés moratorio: Equivalente al 20% de la tasa TAMEX según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros.

**Garantías:** Están conformadas por fianza bancaria y garantía hipotecaria.



Fianza Bancaria: Se entregará a la suscripción del contrato una carta fianza bancaria de cobertura anual, solidaria, irrevocable incondicional de ejecución inmediata por un monto equivalente como mínimo al 10% del saldo financiado.

Garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles propios. Se constituirá primera y preferente hipoteca por el equivalente a un mínimo del 10% del saldo financiado, sobre uno o más bienes de su propiedad ubicados en el territorio nacional, inscritos en los Registros Públicos de la República del Perú, a su nombre y con una antigüedad mayor a 2 años.

Las garantías hipotecarias podrán ser sustituidas después de un año de haberse suscrito el contrato de compraventa, por una carta fianza a favor de COFIDE por un monto equivalente al otorgado en hipoteca.

Estas condiciones están detalladas en el Anexo N° 13 de las Bases, dentro del esquema de utilización del Programa de Promoción Empresarial.

## **12. Convocatoria**

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC convocó el 12 de octubre de 1998 a la Tercera Subasta Pública Internacional para la venta de 10 Lotes con un total de 3,864 hectáreas ubicados en los sectores IV y V de la Primera y Segunda Etapas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC ubicadas en el intervale de Virú - Moche del departamento de La Libertad.

Esta convocatoria se hizo de acuerdo a Ley y se publicó en el Diario Oficial El Peruano, y además en los diarios Gestión, Expreso, La Industria de Trujillo.

## **13. Venta de Bases**

La venta de Bases se inició a partir del 12 de octubre de 1998, prolongándose hasta el día 30 de noviembre de 1998.

El valor de las Base establecido fue de Cien Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 100) y se vendieron tanto en las oficinas del CEPRI, ubicadas en el Primer Piso del edificio de Petro Perú, sito en la esquina conformada por la Av. Canaval y Moreyra con Paseo de la República, en San Isidro, Lima; como en las Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en el Parque Industrial de Trujillo, en el distrito de La Esperanza.

Con la finalidad de tener un registro completo de los interesados en comprar tierras, al momento de adquirir las Bases, se solicitó a cada interesado que

proporcione sus datos completos tales como nombre, representante legal, dirección, teléfono, fax, con el propósito de facilitar la comunicación.

En el **ANEXO N° 7** se incluye los avisos de convocatoria y la relación de personas que adquirieron las Bases de la Subasta, con los respectivos datos de cada uno de los interesados.

#### **14. Modelos de Contrato**

En función al precio y tamaño de los lotes que se deberían subastar, se elaboraron 2 modelos de contrato de compraventa: uno para la venta al contado y otra para la venta con pago diferido; modelos que fueron entregados a todos los compradores de Bases, pues formaban parte de las mismas.

#### **15. Consultas y Sugerencias**

Dentro del cronograma y en los plazos previstos en las Bases, los interesados, plantearon cinco Consultas a las Bases.

Todas las consultas que recibió el CEPRI fueron respondidas a todos los interesados en general, a través de circular, sin mencionar la identidad del solicitante.

#### **16. Distribución del orden de los lotes a subastarse**

Mediante la Circular N° 5 se dio a conocer a los interesados, el orden en que iban a subastarse los Lotes.

#### **17. Mecanismo de Subasta**

De acuerdo a las normas de privatización, y a las Bases de la Subasta, el CEPRI TIERRAS nombró la Comisión que llevaría adelante la Subasta.

Mediante acuerdo CEPRI, tomado en su Sesión de Directorio del 20 de noviembre de 1998, se nombró la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, como responsable de llevar adelante el proceso de subasta.

#### **18. Acto de la Subasta**

La Subasta se realizó los días martes 01 y miércoles 02 de diciembre de 1998, en la ciudad de Trujillo, en las Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación y con la presencia de la

Notario Público Lina Amayo Martínez, y del Notario Público Marco Corcuera García, postores y público en general.

### **19. Recepción y apertura del Sobre N° 1**

Se realizó el día martes 01 de Diciembre de 1998 a las 10.00 a.m. en la Sala de Actos del P.E. CHAVIMOCHIC, en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, la Notario de la Provincia de Trujillo Dra. Lina Amayo Martínez, postores, periodistas y público en general.

El Presidente de la Comisión procedió a pasar lista a los interesados o sus representantes legales, en orden alfabético empezando con personas jurídicas, continuando con personas naturales y posteriormente con la relación de Consorcios.

Luego de pasar lista, se constató la asistencia de sólo 7 Postores quienes se acercaron a la Mesa y entregaron sus correspondientes Sobre N°1 con sus respectivas copias previa identificación de las Personas Naturales con su libreta electoral, y los representantes legales de personas jurídicas o consorcios.

Los Postores presentes de quienes se recibió el Sobre N° 1 fueron:

#### **Personas Jurídicas**

- Agrícola El Tunal S.A.
- Agroindustrias María Isabel SA
- MORAVA S.A.C.

#### **Personas Naturales**

- Ramiro Salomón Valdivia Pesantes
- Javier Mario Delgado Espinosa

#### **Consorcios**

- Consorcio Campo Verde
- Consorcio: Juan Hernando Gavidia Velezmoro  
José Enrique Chang León  
James Peter Orams Cassinelli  
Esaud Saleh Vergara

A medida que se recibían los Sobres N° 1 de los Postores, se verificó que la documentación contenida estuviera conforme a lo solicitado en las Bases. Hecho lo anterior, la Comisión de Evaluación y Adjudicación encontró que la documentación estaba completa y conforme por lo que los Postores estaban aptos para presentar el Sobre N° 2.

Después de redactar la correspondiente Acta, y ser suscrita por los Miembros de la Comisión de evaluación y Adjudicación, los Postores y certificada por la Notario, se dio por finalizado el Acto a las 11.00 a.m.

## **20. Recepción y Apertura del Sobre N° 2**

Se realizó el día miércoles 02 de Diciembre de 1998 a las 10.00 a.m. en la Sala de Actos del P.E. CHAVIMOCHIC, en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, el Notario de la Provincia de Trujillo Dr. Marco Corcuera García, postores, periodistas y público en general.

Este Acto de recepción y apertura del Sobre N° 2 se realizó por cada Lote materia de la Subasta, en el Orden en que fuera comunicado a los Interesados mediante Circular. Se otorgó 05 minutos a los postores para la presentación de sus ofertas económicas, invitándolos a depositar sus Sobres N° 2 en el ánfora especialmente acondicionada para dicho fin.

Tal como se precisa en la Circular N° 5 se inició el Acto con la Subasta del Lote N° 12 D-1, y después de dar lectura a las propuestas presentadas y de acuerdo a las Bases, la Comisión otorgó la Buena Pro a Javier Mario Delgado Espinoza quien hizo la Oferta Económica más elevada.

El procedimiento anteriormente detallado se repitió para el Lote 12D-2, y se otorgó la Buena Pro al postor Ramiro Salomón Valdivia Pesantes, quien hizo la mejor oferta económica

El procedimiento anteriormente detallado se repitió para el Lote B-3, y se otorgó la Buena Pro al Consorcio Gavidia-Chang-Orams-Saleh que hizo la mejor oferta económica.

Siguiendo con el procedimiento establecido en las Bases, se ofertaron los Lotes 11 A, 10.3-II, y 10.3-I, que fueron declarados desiertos por no contar con postores. Continuando con el procedimiento establecido se ofertó el Lote N° 12 A, y ante la propuesta hecha por el Consorcio Campo Verde, que fue el único postor cuya oferta superó la Oferta Mínima, la Comisión le otorgó la Buena Pro.

Seguidamente y de acuerdo al procedimiento establecido en las Bases se ofertaron los Lotes 12 B y B-2; los cuales fueron declarados desiertos al no presentarse postores.

La comisión ofertó el Lote 13B y después de recibir las ofertas en sobre cerrado, se le otorgó la Buena Pro a la Empresa MORAVA S.A.C. que hizo la mejor oferta económica.

Después de la subasta del último lote, siendo las 11.08 a.m. se dio por concluido el acto de presentación del Sobre N°2 y con ello el de la Subasta.

De acuerdo a lo establecido en la Circular N°9, siendo las 11.33 de la mañana del mismo día 02 de diciembre de 1998 se reinició el acto ofertando nuevamente los lotes que habían sido declarados desiertos en el acto inmediato anterior siguiendo el mismo procedimiento y orden establecido en Bases y en Circulares. Se

subastaron en una segunda ronda, los lotes 11 A, 10.3-II, 10.3-1, 12 B, y B-2, para los cuales no se presentaron postores por lo que también fue declarada desierta esta subasta.

## **21. Resultados**

De los 10 lotes que fueron subastados, se adjudicó 05, por un total de 2,200 hectáreas netas.

El **ANEXO N° 8** contiene toda la documentación y Actas Notariales de las dos etapas correspondientes al acto de la Subasta Pública, hasta el otorgamiento de la Buena Pro, conjuntamente con el Memorando del Presidente de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, remitido al Presidente del CEPRI TIERRAS, se detalla el nombre de los adjudicatarios, el o los lotes adjudicados, la Oferta Económica y el precio promedio pagado por hectárea.

## **22. Firma de Contratos**

En función al tamaño de los lotes y los precios ofertados, se suscribieron contratos de compraventa en la modalidad de pago diferido.

Dentro de las fechas límite establecidas en las circulares como fecha de cierre se fueron suscribiendo los contratos de compraventa.

A pesar del plazo otorgado, no se pudo concluir con la suscripción del contrato de compraventa con el Consorcio Campo Verde, por problemas entre sus componentes que al final no llegaron a un acuerdo sobre quienes deberían aportar las garantías y en consecuencia se ejecutó la fianza y el Lote 12 A deberá ser subastado nuevamente.

El **ANEXO N° 9** contiene todos los Contratos de compraventa suscritos entre el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, COPRI y los Adjudicatarios.

## **23. Cesión de Derechos**

Durante el periodo que medió entre el otorgamiento de la Buena Pro, y la suscripción de los respectivos contratos de compra Venta con lo cual culmina esta Subasta, se produjo la cesión de derechos de persona natural a persona jurídica para los casos de Javier Delgado y Ramiro Valdivia, quienes de acuerdo a las Bases y Circulares, se constituyeron en socios de Green Perú que es la persona jurídica que se conformó sobre la base de los aportes de los lotes por ellos adjudicados en la Subasta.

Del mismo modo el Consorcio Gavidia-Chang-Orams-Saleh se transformó en el Consorcio La Mina S.A.C.

#### **24. Transferencias de fondos**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo N° 33 del Decreto Supremo N° 070-92-PCM el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC acordó en tres sesiones, distribuir los fondos provenientes de la venta de los Lotes adjudicados en la Subasta de tierras realizadas los días 01 y 02 de diciembre de 1998:

- **Sesión de fecha 12 de marzo de 1999**

En esta Sesión, se acordó distribuir los fondos provenientes de la cuota inicial por la venta de (02) dos Lotes:

- i) Del Lote 13-B adjudicado a MORAVA S.A.C. US\$ 35,550
- ii) Del Lote B-3 adjudicado al Consorcio La Mina S.A.C. US\$ 68,812

Se comunicó a COPRI mediante Oficios N° C-379, y C-380 -99- CEPRI TIERRAS del 13 de abril de 1999.

- **Sesión de fecha 26 de abril de 1999**

En esta sesión se acordó distribuir los fondos provenientes de la cuota inicial de la venta del Lote 12D-1 ascendente a la suma de US\$ 195,125.12, adjudicado a la Empresa Green Perú S.A.C.

Se comunicó a COPRI mediante Oficio C-427-99-CEPRI TIERRAS del 26 de abril de 1999.

- **Sesión de fecha 27 de marzo de 2000**

En esta sesión se acordó distribuir los fondos ascendentes a US\$ 92,627.20 provenientes de la cuota inicial de la venta del Lote 12 D-2, adjudicado a la empresa Green Perú S.A.C.:

Se comunicó a COPRI mediante Oficio N° C- 329-2000- CEPRI TIERRAS del 28 de marzo de 2000.

Sobre la base de la conformidad dada por COPRI, y las instrucciones dadas al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, las transferencias de los Fondos se hicieron de acuerdo a lo dispuesto por el artículo N° 33 del Decreto Supremo N° 070-92-PCM en la siguiente proporción:

- 2% sobre el producto bruto a FOPRI ( art. 27 del DSN° 070-92-PCM)
- 0.25% Semestral sobre el saldo pendiente de pago a COFIDE por comisión de supervisión y administración en caso de pago diferido,
- 0.75% sobre el monto total del compromiso de inversión a COFIDE por comisión de supervisión de compromiso de inversión.

- Tesoro Público, el saldo neto, según el inciso 2 artículo 33 del DS N° 070-92-PCM.

El detalle de estas autorizaciones e instrucciones para las transferencias, se encuentra especificado en los documentos que conforman el **ANEXO N° 10**.

**25. Información Periodística y Comentarios publicados en los medios de Prensa respecto al proceso**

El **ANEXO N° 11** contiene las notas y comentarios publicados en diferentes medios de prensa de Lima y Trujillo Lima sobre el proceso y resultados de la subasta.